# Exklusive Agrarflächen im Dunkelsteinerwald



Geroldinger Panoramafeld / Brandacker

**Objektnummer: 5757** 

Eine Immobilie von IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Grundstück - Land- und Forstwirtschaft

 Land:
 Österreich

 PLZ/Ort:
 3392 Heitzing

 Kaufpreis:
 270.000,00 €

Kaufpreis / m²: 6,00 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Richard Abdel-Asis**

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH Klostergasse 31 3100 St. Pölten

T 02742/ 318 60-14 F 02742/ 318 60-50

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



### **Objektbeschreibung**

Objektart: Acker- und Wiesenflächen mit ca. 4,5 Hektar - exklusiv zum Alleinverkauf beauftragt.

Objektlage: Gemeinde Dunkelsteinerwald - Gerolding / Heitzing. Die Liegenschaft gliedert sich in drei voneinander getrennte Flächen mit unterschiedlichem Charakter und vielseitigem Nutzungspotential.

**Fläche 1** – 3,6021 ha | "Brandacker"

Die zusammenhängende Ackerfläche überzeugt durch erstklassige Bodenqualität und gute Erschließung zur mechanisierten Bewirtschaftung.

Fläche 2 – 0,9394 ha | "Winkelacker"

Diese kleinere, zurückgezogen Einheit eignet sich perfekt für ökologische und nachhaltige Bewirtschaftung. Ob als Permakultur, Bienenweide, Gemüseanbau oder als Biodiversitätsprojekt – hier bieten sich viele Möglichkeiten.

Widmung: Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf), teilweise Wald (FO)

Kaufpreis: € 6 pro m<sup>2</sup>

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. USt.

Fazit: Ein interessantes **Kombinationsobjekt** mit attraktiver **Landschaftslage**, hohem **landwirtschaftlichem Wert** und **ökologischem Potenzial**. Die Flächen liegen eingebettet im **Rad- und Wandernetz** des Mostviertels – ideal für klassische Nutzung, nachhaltige Konzepte oder zukunftsorientierte Investments.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.000m Apotheke <6.000m Krankenhaus <7.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m Bäckerei <3.000m Einkaufszentrum <6.000m

### Sonstige

Bank <3.000m Geldautomat <5.500m Polizei <6.500m Post <5.000m

### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <4.500m Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap